



Vonnisnummer / Griffienummer /
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 2 februari 2026
Naam van de beklaagde
Systeemnummer parket 19CO24400 Rolnummer Notitienummer parket DE66.LA.1246/2019

rechtbank van eerste aanleg
Oost-Vlaanderen, afdeling
Dendermonde, sectie
correctionele rechtbank
Kamer D13M

Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren

In de zaak van het openbaar ministerie tegen:

BEKLAAGDE

, RRN
geboren
van Belgische nationaliteit
APFIS:
ingeschreven te

beklaagde, vertegenwoordigd door meester ; advocaat te

1. TENLASTELEGGINGEN

Als dader of mededader in de zin van artikel 66 van het Strafwetboek;

A optrekken of plaatsen van constructie zonder of in strijd met een geldige vergunning met verzwarende omstandigheden

buiten de gevallen bedoeld in de artikelen 4.2.2. tot en met 4.2.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, het optrekken of plaatsen van een constructie, met uitzondering van onderhoudswerken, hetzij zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsvergunning, omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, hetzij in strijd met de betreffende vergunning te hebben uitgevoerd, hetzij na verval, vernietiging of het verstrijken van de termijn van de betreffende vergunning, hetzij in geval van schorsing van de betreffende vergunning, verder te hebben uitgevoerd, namelijk

op een perceel gelegen te , kadastraal gekend als
, eigendom van , geboren ,
ingeschreven te en nr. waarvan de blote eigendom
toebehoort aar , geboren te
, en waarvan het vruchtgebruik eigendom is van
, met ondernemingsnummer en maatschappelijke zetel te
, ingevolge akte van verdeling van 14/12/2004 verleden door notaris te

4 buitenmuren en een binnenmuur van een bijgebouw van 10,30m bij 3,50m en twee bouwlagen hoog te hebben opgericht zonder stedenbouwkundige vergunning

(art. 4.1.1., 3° en 9°, 4.2.1., 1°, a), 4.2.2., 4.2.3., 4.2.4., 6.2.1. lid 1, 1°, en 6.3.1. § 1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening ; art. 5, 1°, a), en 6 lid 1 Decreet 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning)

met de omstandigheid dat het in artikel 6.2.1. lid 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vermelde misdrijf gepleegd werd door een instrumenterende ambtenaar, vastgoedmakelaar of een andere persoon die in de uitoefening van zijn beroep of activiteit onroerende goederen koopt, verkavelt, te koop of te huur zet, verkoopt of verhuurt, bouwt of vaste of verplaatsbare inrichtingen ontwerpt en/of opstelt of een persoon die bij die verrichtingen als tussenpersoon optreedt, bij de uitoefening van zijn beroep, namelijk als aannemer
(art. 6.2.1. lid 2 en 6.3.1. § 1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening)

te in de periode van 1 november 2018 tot en met 31 december 2018

B afbreken, herbouwen, verbouwen en uitbreiden van constructie zonder of in strijd met een geldige vergunning met verzwarende omstandigheden

buiten de gevallen bedoeld in de artikelen 4.2.2. tot en met 4.2.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, het afbreken, herbouwen, verbouwen en uitbreiden van een constructie, met uitzondering van onderhoudswerken, hetzij zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning, hetzij in strijd met de vergunning, hetzij na verval, vernietiging of het verstrijken van de termijn van de vergunning, hetzij in geval van schorsing van de vergunning, te hebben uitgevoerd, voortgezet of, buiten het geval bedoeld in artikel 6.1.1. lid 3 van voornoemde Codex, in stand gehouden, namelijk

op een perceel gelegen te _____, kadastraal gekend als _____,
_____, eigendom van _____, geboren _____,
ingeschreven te _____, en nr. _____ waarvan de blote eigendom
toebehoort aan _____, geboren _____, ingeschreven te _____,
_____, en waarvan het vruchtgebruik eigendom is van _____,
_____, met ondernemingsnummer _____ en maatschappelijke zetel te _____
ingevolge akte van verdeling van 14/12/2004 verleden door notaris _____ te _____

1 een constructie gelegen tegen de perceelsgrens te hebben verhoogd tot 3,5m en te hebben verbouwd tot duivenhok

te _____ in de periode van 14 april 2015 tot en met 20 april 2016 (st. 68 verso)

2 aan de achterzijde van de loods een uitbreiding te hebben voorzien op verdieping door het optrekken van het zadeldak en het aanbrengen van een extensie aan de linkerzijde, in functie van het houden van duiven

te _____ in de periode van 30 maart 2017 tot en met 4 mei 2018 (st. 69)

(art. 4.1.1., 3°, 6°, 9° en 12°, 4.2.1., 1°, c), 4.2.2., 4.2.3., 4.2.4. en 6.1.1. lid 1, 1°, en 3 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, feiten vanaf 01/03/2018 strafbaar gesteld door art. 4.1.1., 3°, 6°, 9° en 12°, 4.2.1., 1°, c), 4.2.2., 4.2.3., 4.2.4., 6.2.1. lid 1, 1°, lid 2 en 6.3.1. § 1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening ; art. 5, 1°, a), en 6 lid 1 Decreet 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning)

met de omstandigheid dat het in artikel 6.1.1. lid 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vermelde misdrijf gepleegd werd door een instrumenterende ambtenaar, vastgoedmakelaar of een andere persoon die in de uitoefening van zijn beroep of activiteit onroerende goederen koopt, verkavelt, te koop of te huur zet, verkoopt of verhuurt, bouwt of vaste of verplaatsbare inrichtingen ontwerpt en/of opstelt of een persoon die bij die verrichtingen als tussenpersoon optreedt, bij de uitoefening van zijn beroep, namelijk als aannemer
(art. 6.1.1. lid 2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening)

C afbreken, herbouwen, verbouwen en uitbreiden van constructie zonder of in strijd met een geldige vergunning met verzwarende omstandigheden

buiten de gevallen bedoeld in de artikelen 4.2.2. tot en met 4.2.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, het afbreken, herbouwen, verbouwen en uitbreiden van een constructie, met uitzondering van onderhoudswerken, hetzij zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsvergunning, omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, hetzij in strijd met de betreffende vergunning te hebben uitgevoerd, hetzij na verval, vernietiging of het verstrijken van de termijn van de betreffende vergunning, hetzij in geval van schorsing van de betreffende vergunning, verder te hebben uitgevoerd,

namelijk

op een perceel gelegen te , kadastraal gekend als
, eigendom van , geboren
ingeschreven te en nr. waarvan de blote eigendom
toebehoort aan geboren , ingeschreven te
, en waarvan het vruchtgebruik eigendom is van
met ondernemingsnummer en maatschappelijke zetel te
, ingevolge akte van verdeling van 14/12/2004 verleden door notaris te
;
een gemene muur te hebben verhoogd met 1,60m over een breedte van 7,20m

(art. 4.1.1., 3°, 6°, 9° en 12°, 4.2.1., 1°, c), 4.2.2., 4.2.3., 4.2.4., 6.2.1. lid 1, 1°, en 6.3.1. § 1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening ; art. 5, 1°, a), en 6 lid 1 Decreet 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning)

met de omstandigheid dat het in artikel 6.2.1. lid 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vermelde misdrijf gepleegd werd door een instrumenterende ambtenaar, vastgoedmakelaar of een andere persoon die in de uitoefening van zijn beroep of activiteit onroerende goederen koopt, verkavelt, te koop of te huur zet, verkoopt of verhuurt, bouwt of vaste of verplaatsbare inrichtingen ontwerpt en/of opstelt of een persoon die bij die verrichtingen als tussenpersoon optreedt, bij de uitoefening van zijn beroep, namelijk als aannemer
(art. 6.2.1. lid 2 en 6.3.1. § 1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening)

te in de periode van 1 oktober 2018 tot en met 31 december 2018

* * *

2. PROCEDURE

De rechtbank nam kennis van de dagvaarding waardoor de zaak bij haar werd aanhangig gemaakt.

De dagvaarding werd overgeschreven op het bevoegde kantoor Rechtszekerheid.

De zaak werd behandeld op de openbare terechtzitting van 5 januari 2026.

De rechtbank nam kennis van de stukken van de rechtspleging en hoorde de aanwezige partijen, inclusief het openbaar ministerie in de persoon van , eerste substituut-procureur des Konings, in haar vordering.

3. BEOORDELING OP STRAFGEBIED

3.1 Overzicht van de feiten

Het adres betreffen vier percelen in eigendom van beklaagde gelegen in woongebied. Op deze eigendom bevinden zich een woning, een appartementsgebouw en een loods. Tussen de woning en de appartementen bevindt er zich een onderdoorgang met hierboven een woonlaag. Tegen de linker perceelsgrens staat een bijgebouw/garage en achteraan staat een bijgebouw/duiventil op de linker perceelsgrens aan de loods.

Op 11 maart 2019 werd vastgesteld dat er gestart werd met het bouwen van een bijgebouw met twee bouwlagen (er stonden al muren maar nog geen dak) en dat de linker perceelsgrens werd opgehoogd aan de woning in . Hiervoor was een vergunning nodig. De uitbreiding van de loods die eerder werd geweigerd, was nog steeds aanwezig. Met de uitbreiding werd de loods deels bestemd tot duiventil.

Er werd mondeling een stakingsbevel opgelegd. Dit stakingsbevel werd nadien bekrachtigd door de GSI.

Architect verklaarde dat hij geen toezicht had uitgeoefend op de werken. Hij zou wel een regularisatiedossier opstellen.

Beklaagde verklaarde in november 2018 gestart te zijn met de werken. Hij had de werken zelf uitgevoerd. Hij dacht dat er geen vergunning nodig was voor een bijgebouw van minder dan 40 vierkante meter. Vroeger stonden er volièrres maar deze had hij weggenomen omdat hij geplaagd werd door ratten die zijn duiven opaten. De buur links waar hij had aangebouwd, had geen probleem met de constructie.

Op 16 oktober 2019 verklaarde beklaagde dat hij bezig was met regulariseren.

Bij brief van 6 februari 2021 werd door de GSI van een herstellvordering ingeleid. De GSI vorderde de verwijdering van het niet vergunde deel van de loods aan de rechterzijde, achteraan op het terrein, het verwijderen van de wederrechtelijke constructies tegen de linker perceelsgrens van het terrein, zowel de constructie achteraan (in gebruik als duiventil) alsook de constructie waarvan de bouw werd gestaakt middels stakingsbevel van 11 maart 2019 (inclusief eventuele vloerplaat en fundamenteën), op vullen van de bouwput en afvoer van afbraakmaterialen. Ook werd de staking van het wederrechtelijk gebruik van de loods voor recreatie (duiventil) in plaats van de vergunde opslag gevorderd.

De herstellvordering kreeg een positief advies van de Hoge Raad voor de Handhavingsuitvoering.

3.2 Bespreking van de schuldvraag

1.

Beklaagde moet zich voor de rechtbank verantwoorden wegens het optrekken van constructies zonder vergunning, het verbouwen en uitbreiden van constructies zonder vergunning en het verhogen van een gemene muur zonder vergunning met de verzwarende omstandigheid dat beklaagde een professional is in vastgoed.

2.

2.1.

De rechtbank merkt op dat tenlasteleggingen A tot en met C voorzien in incriminatieperiodes van een zekere duur, terwijl het *in casu* gaat om aflopende misdrijven. Om die reden verbetert de rechtbank de initiële dagvaarding door telkens na de incriminatieperiode de woorden "*op een niet nader bepaalde datum*" toe te voegen. Deze verbetering wijzigt de ten laste gelegde feiten niet en het verweer had er betrekking op.

2.2.

Sinds 1 maart 2018 is het Decreet van 25 april 2014 betreffende de handhaving van de omgevingsvergunning in werking. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening werd grondig gewijzigd.

De handelingen vermeld onder tenlasteleggingen A, B en C zijn nog steeds strafbaar gesteld. De rechtbank verwijst hiervoor naar de artikelen zoals opgesomd in de dagvaarding. De straffen zijn dezelfde gebleven.

3.

De schuld van beklaagde aan de hem ten laste gelegde feiten staat vast. De rechtbank verwijst hiervoor naar de materiële vaststellingen in het strafdossier alsook naar de gevoegde foto's.

Ook de verzwarende omstandigheid van (sinds 1 maart 2018) artikel 6.2.1, laatste lid VCRO (op het ogenblik van de bewezen feiten van voor 1 maart 2018 artikel 6.1.1, laatste lid VCRO) is genoegzaam bewezen. De verzwarende omstandigheid heeft betrekking op personen die omwille van hun professionele activiteiten met betrekking tot vastgoed – activiteiten in de ruime zin, met inbegrip van aannemingswerken – meer dan de gemiddelde burger kennis hebben, of kennis moeten hebben, van de regelgeving inzake ruimtelijke ordening en vergunningen. Dit is, gelet op het door beklaagde uitgeoefende aannemersberoep, het geval.

4.

De feiten zijn hem toerekenbaar en de rechtbank zal beklaagde hiervoor veroordelen.

3.3 Straftoemeting

1.

De rechtbank legt voor beklaagde overeenkomstig artikel 65, eerste lid Strafwetboek één straf op voor de feiten van tenlasteleggingen A, B.1, B.2 en C samen.

Bij het bepalen van straf en strafmaat houdt de rechtbank rekening met de aard, de objectieve ernst en de omstandigheden waarin de feiten werden gepleegd, alsook met de persoon van beklaagde. De rechtbank houdt tevens rekening met de doelen van de bestraffing zoals bepaald in artikel 7 van het Strafwetboek, zoals gewijzigd bij wet van 18 juli 2025 houdende maatregelen met het oog op de vermindering van de overbevolking in de gevangenissen en tot invoering van de principiële onmogelijkheid om het elektronisch toezicht uit te voeren op de plaats waar het slachtoffer verblijft (B.S. 4 augustus 2025, in werking getreden op 4 augustus 2025) dat ingevolge artikel 2 van het Strafwetboek als mildere strafwet van toepassing is.

2.

Beklaagde stoorde zich niet aan de stedenbouwkundige vergunningsplicht en plaatste zijn eigen belang en profijt boven het belang van een goede ruimtelijke ordening. Dit klemmt des te meer gelet op zijn beroep als aannemer.

3.

Beklaagde is jaar oud en heeft een ongunstig strafverleden. Hij heeft verschillende voorgaanden, voornamelijk inzake wegverkeer. Na de thans bewezen verklaarde feiten werd hij ook veroordeeld wegens een stedenbouwkundig misdrijf tot een geldboete van 2.000 euro.

Op de terechtzitting van 5 januari 2026 verzocht beklaagde om een straf met uitstel en wees hij op het tijdsverloop sinds de feiten en de tussengekomen regularisatie.

4.

Gelet op de ernst van de feiten en het strafverleden van beklaagde is een substantiële geldboete alleszins passend en noodzakelijk.

De rechtbank houdt anderzijds ook rekening met het tijdsverloop sinds de feiten en met de stappen die beklaagde ondertussen zette ter regularisatie en omkleedt de op te leggen geldboete daarom deels met uitstel. Grotere mildheid zou beklaagde onvoldoende het ontoelaatbare karakter van zijn gedragingen doen inzien.

4. HERSTELVORDERING

Gelet op de tussengekomen regularisatievergunning, verklaart de rechtbank de herstellvordering – zoals door het openbaar ministerie gevorderd op de terechtzitting van 5 januari 2026 – zonder voorwerp.

5. BEOORDELING OP BURGERLIJK GEBIED

Omdat de door beklaagde gepleegde en bewezen verklaarde feiten mogelijk schade hebben veroorzaakt, houdt de rechtbank de burgerlijke belangen ambtshalve aan, overeenkomstig artikel 4 van de Voorafgaande Titel van het Wetboek van Strafvordering (art. 4 V.T.Sv.).

6. TOEGEPASTE WETTEN

De bijzondere wetten zoals vermeld in punt 1. Tenlasteleggingen;
Wet van 15 juni 1935, art. 2, 11 tot 14, 21 tot 24, 31 tot 37, 40, 41;
Wetb. van strafvordering, art. 162, 182, 184, 185, 189, 190, 190ter, 194, 195;
Strafwetboek, art. 2, 38, 40, 65, eerste lid, 66;
Wet van 5 maart 1952, art. 1, gew. programmawet d.d. 24.12.1993, art. 1; gew. art.36 Wet 07.02.2003;
Art. 2 en 3 van de Wet van 28.12.2011 houdende diverse bepalingen inzake justitie (B.S. 30.12.2011), zoals gewijzigd bij B.S. 29.12.2016, art. 59, 60; (opdecimen);
Art. 6 Programmawet II van 27.12.2006;
W.01.08.1985, art. 28, 29, gew. art. 1 K.B. 31.10.2005 (25 euro);
Wet van 29 juni 1964, art. 8§1; gew.W. 10.2.1994; (uitstel).

BESLISSING

De rechtbank beslist **OP TEGENSPRAAK** ten aanzien van

OP STRAFGEBIED

De rechtbank:

- VERBETERT de dagvaarding door telkens na de incriminatieperiode in tenlasteleggingen A, B.1, B.2 en C de woorden "op een niet nader bepaalde datum" toe te voegen;
- verklaart beklaagde **SCHULDIG** aan de feiten van de tenlasteleggingen A, B.1, B.2 en C, zoals verbeterd;
- veroordeelt beklaagde voor deze feiten samen tot een **GELDBOETE** van **32.000,00 EURO**, zijnde een geldboete van **4.000,00 EURO**, verhoogd met 70 opdecimen (x8) of een vervangende gevangenisstraf van 3 maanden;

- verleent beklaagde **GEWOON UITSTEL van een gedeelte van 20.000,00 EURO** (zijnde 2.500,00 euro, verhoogd met 70 opdecimen (x8)) van de opgelegde geldboete voor een periode van **3 jaar**.
- wijst beklaagde erop dat het uitstel van rechtswege herroepen wordt ingeval gedurende de proeftijd een nieuw misdrijf is gepleegd dat veroordeling tot een criminele straf of hoofdgevangenisstraf van meer dan zes maanden zonder uitstel ten gevolge heeft gehad.

Bijdragen - vergoeding - kosten

De rechtbank veroordeelt beklaagde tot betaling van:

- een bijdrage van 1 maal **250,00 euro**, zijnde de som van 1 maal 25,00 EUR verhoogd met 70 opdecimen, ter financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en de occasionele redders;
- een bijdrage van **26,00 euro** aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand;
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt **62,37 euro**;
- de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op **298,17 euro**.

De rechtbank legt de kosten begroot op **27,96 euro** (dagvaarding d.d. 4 februari 2022) **ten laste van de Belgische Staat**.

HERSTEL

De rechtbank verklaart de herstellvordering **zonder voorwerp**.

OP BURGERLIJK GEBIED

De rechtbank houdt de beslissing over de burgerlijke belangen ambtshalve aan.

Alles gebeurde in de Nederlandse taal overeenkomstig de wet van 15 juni 1935.

Dit vonnis is in openbare terechtzitting uitgesproken op **2 FEBRUARI 2026** door de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde, D13M kamer, samengesteld uit:

, rechter, voorzitter van de D13M kamer,

In aanwezigheid van het lid van het openbaar ministerie vermeld in het proces-verbaal van de terechtzitting,

Met bijstand van griffier